



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

Avv. ROSA VENTURA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2023



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO DE GAETANO

CF: DGTFC63H18H8420

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) CONTRADA PAPERÒ, 33

telefono: 0909217155

email: degaetano_francesco@tiscali.it

tecnico incaricato: FRANCESCO DE GAETANO

Pagina 1 di 17

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 54/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO PIAZZA EUROPA UNITA 1, della superficie commerciale di **95,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è destinato ad uso artigianale e risulta rifinito allo stato rustico. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune e dell'ingresso della limitrofa abitazione, che lo separa dalla sala pettinatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune all'abitazione, ha un'altezza interna di mt.3,40, che misura mt.3,00 al controsoffitto .Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 780 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 60 mq, rendita 319,17 Euro, indirizzo catastale: Piazza Europa Unità, 1 , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il locale artigianale oggetto di stima confina da due lati con la limitrofa abitazione (monolocale) stessa ditta censita al sub.6, con Piazza Europa Unità, con disimpegno comune e con sottostante corte interna.

L'intero edificio sviluppa due elevazioni f.t. e parziale copertura a falde piani, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.904,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.904,73
Data della valutazione:	04/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/06/2017 a firma di Notaio Carmela Brigandi ai nn. 5389/3840 di repertorio, iscritta il 15/06/2017 a MESSINA ai nn. 14189/1613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Finanziamento.

Importo ipoteca: 87.000,00.

Importo capitale: 57.834,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 571/C di repertorio, trascritta il 04/07/2023 a MESSINA ai nn. 18395/14759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1998), con atto stipulato il 18/09/1998 a firma di notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. Repertorio n.13617 -

Raccolta n.4025, Registrato il 07/10/1998 a Barcellona Pozzo di Gotto al n.869 e Trascritto il 19/09/1998 a Messina ai nn.19837/16878

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **26/2003 del 13/FEB/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica delle coperture in un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Piazza Europa Unita, 1, con istanza presentata il 26/06/2002, registrata al protocollo n.3264/B e rilasciata in data 13/FEB/2003 - Pratica Edilizia n.15406/2002.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **229/2008 del 30/DIC/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione e miglioramento sismico del piano primo nel fabbricato a due elevazioni fuori terra tra Piazza Europa Unita e la Via G. Verdi, con istanza presentata il 03/08/2007, registrata al protocollo n.34909 e rilasciata il 30/12/2008 - Pratica Edilizia n.16636.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **13/2010 del 25/FEB/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un ascensore di tipo familiare nel fabbricato sito in Piazza Europa Unita n.2 , con istanza presentata il 08/02/2010, registrata al protocollo n.6197 e rilasciata in data 25/02/2010 - Pratica Edilizia n.17252.

COMUNICAZIONE LAVORI N. **229/2008 - opere interne**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne nel fabbricato uso civile abitazione a due elevazioni fuori terra tra la Piazza Europa Unita e la Via G. Verdi , presentata il 24/12/2014.

AGIBILITA' non ancora rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Delibera COMMISSARIALE N.1 dell'11/12/2003 e successiva PRESA D'ATTO degli Elaborati adeguati con DELIBERA COMMISSARIALE N.1 del 27/08/2004. L'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona STORICA A1 (TAVOLA 7c - P.R.G. VIGENTE).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili sono ancora allo stato rustico ed i due immobili (locale artigianale ed abitazione) non risultano ancora separati. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune e per la realizzazione dell'ingresso dell'abitazione, separandolo dalla sala pettinatura. Mancano anche i tramezzi del bagno e dell'antibagno nel monolocale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di realizzazione di muri divisorii tra i due

immobili di proprietà e chiusura bucatore esistenti nei muri comuni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di realizzazione muri divisorii tra i due immobili di proprietà e chiusura bucatore esistenti nei muri comuni: €. 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risultava accatastato come ultimato, mentre allo stato attuale è rifinito allo stato rustico, privo di rifiniture e di impianti tecnologici. Pertanto, si è proceduto alla redazione della procedura docfa di variazione per riportarlo allo stato rustico, ma questa non è stata autorizzata in quanto non è consentito variare la categoria di una u.i.u. da produttiva di reddito a unità in corso di costruzione - vedi allegato.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzazione non consentita.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento erano conformi alla situazione catastale precedente all'inizio dei lavori di ristrutturazione, che risultando ancora in corso hanno trasformato l'immobile da rifinito in un locale rustico. Pertanto, gli stessi erano conformi alla situazione precedente alla presentazione della procedura docfa di variazione catastale per la trasformazione del locale artigianale da ultimato ad in corso di costruzione.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzazione già eseguita

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO PIAZZA EUROPA UNITA 1

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BARCELLONA POZZO DI GOTTO PIAZZA EUROPA UNITA 1, della superficie commerciale di **95,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è destinato ad uso artigianale e risulta rifinito allo stato rustico. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune e dell'ingresso della limitrofa abitazione, che lo separa dalla sala pettinatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune all'abitazione, ha un'altezza interna di mt.3,40, che misura mt.3,00 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 780 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 60 mq, rendita 319,17 Euro, indirizzo catastale: Piazza Europa Unità, 1, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il locale artigianale oggetto di stima confina da due lati con la limitrofa abitazione (monolocale) stessa ditta censita al sub.6, con Piazza Europa Unità, con disimpegno comune e con sottostante corte interna.

L'intero edificio sviluppa due elevazioni f.t. e parziale copertura a falde piani, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.



Planimetria catastale del locale artigianale all'atto del pignoramento



Planimetria dei locali allo stato attuale con l'indicazione dei muri divisorii mancanti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DI MILAZZO E PROMONTORIO DI CAPO MILAZZO.



Vista aerea della zona nella quale ricade il fabbricato in oggetto



Estratto di mappa catastale della zona nella quale ricade il fabbricato in oggetto

SERVIZI

tecnico incaricato: FRANCESCO DE GAETANO

Pagina 6 di 17

biblioteca

cinema

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

ospedale

palazzetto dello sport

scuola elementare

scuola media superiore

teatro

supermercato

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

autostrada distante Km. 1,5

ferrovia distante Km. 1,0

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, destinato ad uso artigianale, risulta rifinito allo stato rustico. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune e dell'ingresso della limitrofa abitazione, separandolo dalla sala pettinatura. Il locale artigianale in questione alla data della visita di sopralluogo risultava privo di impianti tecnologici: idrico, elettrico e di riscaldamento. Nella parete di retrospetto sono state sostituite le soglie e collocati i nuovi imbotti, ma mancano gli infissi esterni. Nelle pareti del prospetto principale, invece, risultano ancora collate le vecchie soglie e gli infissi in legno preesistenti. Mancano le porte interne, i pavimenti, i rivestimenti ed i pezzi sanitari dei bagni. L'intonaco degli ambienti interni e quello della parete di retrospetto risultano allo stato grezzo, mentre quello delle facciate su Piazza Europa Unità, così come i balconi insistenti su detta Piazza, non sono stati ancora oggetto di alcun intervento edilizio di manutenzione e/o ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Locale Artigianale : mt.4,90x4,50+ (7,80+2,50)/2x4,00+5,10x5,70 mq.71,72	71,72	x 100 %	= 71,72
Disimpegno comune : mt.4,90x1,60 + 6,10x1,80 = mq.18,82	18,82	x 50 %	= 9,41

tecnico incaricato: FRANCESCO DE GAETANO

Pagina 7 di 17

Balconi esterni : 2xmt.2,85x0,85 =	4,94	x	33 %	=	1,63
m.q. 4,94					
vano scala :					
mt.(6,70+2,40)/2x5,20+2,40x1,20/2	25,10	x	50 %	=	12,55
= m.q. 25,10					
Totale:	120,58				95,31



Planimetria degli immobili

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (16/10/2023)

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Il prezzo di mercato viene riferito ad immobile ricadenti zone simili ed aventi le medesime caratteristiche tecniche e rifiniture

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita tenendo conto del prezzo massimo tra quelli rilevati dalla richiesta all'O.M.I., riferita ad immobili simili, (viene considerata quella degli uffici in assenza di valutazione corrispondente ai locali artigianali), ricadenti nella medesima zona (centrale) di quella del locale artigianale in oggetto. Viene considerato il prezzo massimo per il locale rifinito, cioè a lavori ultimati, trattandosi di immobile di recente ristrutturazione e con rifiniture superiori alla media.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,31 x 1.100,00 = 104.841,22

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per consistenza attuale : Stato rustico	-41.936,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 62.904,73

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 62.904,73

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore in intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	95,31	0,00	62.904,73	62.904,73
				62.904,73 €	62.904,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.904,73

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.904,73



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 54/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO PIAZZA EUROPA UNITA 1, della superficie commerciale di **92,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto, destinato ad uso abitativo (monolocale), risulta rifinito allo stato rustico. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune con il limitrofo locale artigianale e dell'ingresso di detta abitazione, separandolo dalla sala pettinatura del locale attiguo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune al locale artigianale, ha un'altezza interna di mt.3,40. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 780 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 360,88 Euro, indirizzo catastale: Piazza Europa Unità, 1, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il monolocale oggetto di stima confina da due lati con il limitrofo locale artigianale stessa ditta censito al sub.5, con Piazza Europa Unità, con disimpegno e vano scala comuni e con sottostante corte interna.

L'intero edificio sviluppa due elevazioni f.t. e parziale copertura a falde piani, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,37 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.892,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.892,50
Data della valutazione:	04/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/06/2017 a firma di Notaio Carmela Brigandi ai nn. 5389/3840 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Finanziamento.

Importo ipoteca: 87.000,00.

Importo capitale: 57.834,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 571/C di repertorio di repertorio, trascritta il 04/04/2023 a MESSINA ai nn. 18395/14759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1998), con atto stipulato il 18/09/1998 a firma di notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. Repertorio n.13617 - Raccolta n.4025, Registrato il 07/10/1998 a Barcellona Pozzo di Gotto al n.869 e Trascritto il 19/09/1998 a Messina ai nn.19837/16878.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **26/2003 del 13/FEB/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica delle coperture in un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Piazza Europa Unita, 1, presentata il 26/06/2002 al protocollo n.3264/B e rilasciata il 13/02/2003,

Concessione Edilizia N. **229/2008 del 30/DIC/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso e miglioramento sismico del piano primo del fabbricato a due elevazioni fuori terra tra la Piazza Europa Unita e la Via G. Verdi, presentata il 03/08/2007 al protocollo N.34909 e rilasciata il 30/12/2008 -Pratica Edilizia n.16638,

Autorizzazione Edilizia N. **13/2010 del 15/02/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un ascensore di tipo familiare nel fabbricato sito in Piazza Europa Unita, 1, presentata il 08/02/2010 con il protocollo N.6197 e rilasciata il 25/02/2010 - Pratica Edilizia n.17252.

Comunicazione Lavori N. **229/2008 - opere interne**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne nel fabbricato uso civile abitazione a due elevazioni fuori terra tra la Piazza Europa Unita e la Via G. Verdi, presentata il 24/12/2014,

AGIBILITA' ancora non rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. - Piano Regolatore Generale vigente in forza della Delibera COMMISSARIALE N.1 dell'11/12/2003 e successiva PRESA D'ATTO degli Elaborati adeguati con DELIBERA COMMISSARIALE N.1 del 27/08/2004. L'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona STORICA A1 (TAV. 7c PRG VIGENTE).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili sono ancora allo stato rustico ed i due immobili (locale artigianale ed abitazione) non risultano ancora separati. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune e per la realizzazione dell'ingresso dell'abitazione, separandolo dalla sala pettinatura. Mancano anche i tramezzi del bagno e dell'antibagno nel monolocale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di realizzazione di muri divisorii tra i due immobili di proprietà e chiusura bucatore esistenti nei muri comuni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di realizzazione muri divisorii tra i due immobili di proprietà e chiusura bucatore esistenti nei muri comuni: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento erano conformi alla situazione catastale precedente all'inizio dei lavori di ristrutturazione, che risultando ancora in corso hanno trasformato l'immobile da rifinito in un locale rustico. Pertanto, gli stessi erano conformi alla situazione precedente alla presentazione della procedura docfa di variazione catastale per la trasformazione del locale artigianale da ultimato ad in corso di costruzione.

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzazione già eseguita

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO PIAZZA EUROPA UNITA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO PIAZZA EUROPA UNITA 1, della superficie commerciale di **92,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto, destinato ad uso abitativo (monolocale), risulta rifinito allo stato rustico. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune con il limitrofo locale artigianale e dell'ingresso di detta abitazione, separandolo dalla sala pettinatura del locale attiguo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune al locale artigianale, ha un'altezza interna di mt.3,40. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 780 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 360,88 Euro, indirizzo catastale: Piazza Europa Unita, 1 , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il monolocale oggetto di stima confina da due lati con il limitrofo locale artigianale stessa ditta censito al sub.5, con Piazza Europa Unita, con disimpegno e vano scala comuni e con sottostante corte interna.

L'intero edificio sviluppa due elevazioni f.t. e parziale copertura a falde piani, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.





Planimetria catastale dell'abitazione riportante la situazione alla data di pignoramento



Planimetria dei locali alla data di sopralluogo con indicati i lavori necessari per la separazione dei due immobili

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DI MILAZZO E PROMONTORIO DI CAPO MILAZZO.



Vista aerea della zona nella quale ricade il fabbricato in oggetto



Estratto di mappa catastale della zona nella quale ricade il fabbricato in oggetto

SERVIZI

biblioteca
campo da calcio
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



ospedale
palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
teatro
supermercato

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri
autostrada distante Km. 1,5
ferrovia distante Km. 1,0



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, destinato ad uso abitativo (monolocale), risulta rifinito allo stato rustico. Non sono stati ancora eseguiti i tramezzi per la realizzazione del disimpegno comune con il limitrofo locale artigianale e quelli dell'ingresso dell'abitazione, che deve essere separato dalla sala pettinatura dell'attigua parrucchiera. L'abitazione in oggetto alla data della visita di sopralluogo risultava priva di impianti tecnologici : idrico, elettrico e di riscaldamento. Nella parete di retrospetto sono state sostituite le soglie e collocati i nuovi imbotti della finestra del bagno e della porta d'ingresso, ma mancano gli infissi esterni. Nelle pareti del prospetto principale, invece, risultano ancora collocate le vecchie soglie e gli infissi in legno preesistenti. Mancano le porte interne, i pavimenti, i rivestimenti ed i pezzi sanitari del bagno e dell'antibagno. L'intonaco degli ambienti interni e quello della parete di retrospetto risultano allo stato grezzo, mentre quello della facciata su Piazza Europa Unità, così come i balconi insistenti su detta Piazza non sono stati ancora oggetto dei previsti interventi di ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie monolocale 3,40x10,00+5,70x5,10+2,20x1,70/2 = mq. 64,94	64,94	x 100 %	= 64,94
Balcone su retrospetto mt. 9,15x0,95+3,10+0,95 = mq. 11,64	11,64	x 33 %	= 3,84
Balconi lungo il prospetto principale : 2xmt. 2,85x0,85 = mq. 4,94	4,94	x 33 %	= 1,63
Disimpegno comune : mt. 4,90x1,60 +6,10x1,80 = mq. 18,82	18,82	x 50 %	= 9,41

tecnico incaricato: FRANCESCO DE GAETANO

Pagina 15 di 17

Vano	scala	:					
mt (6,70+2,40)/2x5,20+2,40x1,20/2 =	25,10	x	50%	=	12,55		
m.q. 25,10							
Totale:	125,44				92,37		

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (16/10/2023)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 810,00

Note: Il prezzo di mercato viene riferito ad immobile ricadenti zone simili ed aventi le medesime caratteristiche tecniche e rifiniture.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita tenendo conto del prezzo massimo tra quelli rilevati dalla richiesta all'O.M.I., riferita ad immobili simili ricadenti nella medesima zona (centrale) di quella del monolocale in oggetto. Viene considerato il prezzo massimo per l'abitazione rifinita, cioè a lavori ultimati, trattandosi di immobile di recente ristrutturazione e con rifiniture superiori alla media.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,37 x 810,00 = **74.820,83**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per consistenza attuale : Stato rustico	-29.928,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.892,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.892,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,37	0,00	44.892,50	44.892,50
				44.892,50 €	44.892,50 €

tecnico incaricato: FRANCESCO DE GAETANO

Pagina 16 di 17

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 43.892,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 43.892,50

data 04/12/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCO DE GAETANO

tecnico incaricato: FRANCESCO DE GAETANO

Pagina 17 di 17